



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Kv. Ringblomman m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2008-02-26

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
PLANBILAGOR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	3
BYGGLOV	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Framtidsplan Skövde 2015.....	4
Detaljplaner	4
Program	4
Behovsbedömning.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark och vegetation.....	6
Geotekniska förhållanden.....	7
Fornminnen	7
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Planerad bebyggelse	7
Tillgänglighet	8
Skyddsrum.....	8
GATOR OCH TRAFIK	9
Gatunät och parkering	9
Kollektivtrafik	9
Gång- och cykeltrafik.....	9
Teknisk försörjning	9
Vatten och avlopp.....	9
Dagvatten.....	10
El- och teleförsörjning.....	10
Bredband	10
Uppvärmning.....	10
U-områden.....	10
Avfall.....	10
INVERKAN PÅ MILJÖN	11
Vägtrafikbuller	11
Radon.....	12
Riskbedömning.....	12
Miljökvalitetsnorm	12
Föroreningar (mark)	13
Övrigt.....	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
Genomförandetid.....	13
Fastighetsbildning	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13

HANDLINGAR

	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Illustrationskarta	☒	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒		
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning		☒	
Samrådsredogörelse		☒	☒
Utställningsutlåtande			☒

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial.
- B. Planprogram, 2007-09-18
- C. Samrådsredogörelse programskedet 2007-10-30
- D. Behovsbedömning, 2007-09-18
- E. Ledningskarta
- F. Bullerberäkning, Tekniska kontoret 2007-11-26.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga området med bostäder i högst två våningar och med en total våningsyta på 3 500 m².

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms vara lämpligt för bostäder och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning skall inom planområdet de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 8 kapitlet Plan- och bygglagen (PBL).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Vadsbovägen och Mariestadsvägen vid korsningen med Gamla Törebodavägen väster om stadsdelen Lunden.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 1,3 ha.

Markägförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015



Utdrag ur Framtidsplan Skövde 2015

Planområdet är till största delen inte detaljplanelagt och i "Framtidsplan Skövde 2015" är området redovisat som "Skog och övrig mark".

Detaljplaner

Planområdet berörs till en mindre del av detaljplanen nr 216 antagen 1970-11-23.

Program

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

Eftersom planen inte har stöd i kommunens översiktsplan ("Framtidsplan Skövde 2015") har det bedömts det som nödvändigt att upprätta ett planprogram för området.

I planprogrammet, som framgår av bilaga B, redovisas förslag till markanvändning, utgångspunkter och behov av utredningar och utgör underlag för det fortsatta detaljplanearbetet. Programskedet är det första steget i detaljplanprocessen och efterföljs av samråds- utställnings- och antagandeskede.

Av planprogrammet framgår bl att: "Området som är ca 12 000 m² stort föreslås bli använt för bostäder. Byggnaderna får uppföras i två plan och tillsammans inrymma en våningsyta på ca 3 500 m². Den totala våningsytan motsvarar ca 8 byggnader med tillsammans ca 34 lgh.

Till varje byggnad finns en parkeringsplats (carport) och byggnadernas entréer kan nås med fordon. Gatorna inom området kommer att ingå i kvartersmarken (tomten).

Det interna gatunätet inom programområdet ansluts på ett ställe till Mariestadsvägen."

Planprogrammet upprättades 2007-09-18 och sändes ut till länsstyrelsen, kommunal lantmäterimyndighet, kommunala förvaltningar m fl med möjligheter att lämna synpunkter. Berörda fastighetsägare har fått skriftlig inbjudan med möjlighet att lämna synpunkter i samrådet.

Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse. Programmet för kv. Ringblomman m m och samrådsredogörelsen för programskedet ingår som underlag i planhandlingarna och bifogas som bilaga B och C.

Kommunala beslut i övrigt

BN 2007-09-27 § Samrådsbeslut av planprogram för Kv. Ringblomman m m.

BN 2007-11-08 § 209 Godkännande av planprogram för Kv. Ringblomman m m.

BN 2007-11-08 § 213 Samrådsbeslut för detaljplanen Kv. Ringblomman m m.

Behovsbedömning

Kommunen skall genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning (bil. D).

Byggnadsnämnden behandlade behovsbedömningen vid sitt sammanträde 2007-03-08, § 187 och beslutade att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan vilket innebär att det inte behöver göras någon miljöbedömning.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har vid samråd framfört att man delar Plan, Bygg o Lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förhållanden som berör påverkan på miljön, hälsan, säkerhet eller hushållning med naturresurser beskrivs under rubriken Inverkan på miljön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet består av ängsmark/betesmark och ingår inte i Skövde kommuns Naturvårdsprogram eftersom området saknar speciella bevarandevärde.

Den norra gränsen till fastigheten Skövde 4:143 kommer att förses med en tät vintergrön häckplantering som insynsskydd mot den planerade bebyggelsen.

Sydväst om planområdet finns en trädbevuxen kulle som är mycket värdefull ur rekreations- och stadsbildssynpunkt.



Träddungen sydväst om planområdet föreslås bli utvidgad ca 100 m åt nordost utmed Vadsbovägen och marken kommer att fyllas upp och bilda en höjdrygg. Området föreslås som parkmark i planförslaget.



En trädrad kommer att planteras utmed Mariestadsvägen och övrig mark inom området kommer att planteras med träd och buskar i lämplig omfattning.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning skall göras för planområdet och undersökningen kommer att redovisas i utställningshandlingarna

Fornminnen

Någon känd fast fornlämning finns inte inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga byggnader.

Planerad bebyggelse

Planförslaget innehåller 8 byggnader i två plan med tillsammans 34 lgh. Lägenheterna består av 14 st 4 rok och 20 st 2 rok och den totala våningsytan är 2600 m².

Placering av byggnader, parkeringsplatser m m framgår av illustrationskartan till planförslaget (bilaga A). Gestaltungsfrågor såsom fasadutformning, färgsättning, materialval bedöms som viktiga och kommer att diskuteras med byggherren och utsedd projektör under planarbetets gång.

Byggherren Cleverhouse AB har anlitat Berlin Arkitekter i Stockholm som projektör.



Illustration till liknande projekt

Tillgänglighet

De nya byggnaderna kommer att utformas med hög tillgänglighet. En p-plats skall kunna anordnas inom 25 m från en byggnads entré.

Social och kommersiell service

Lundenskolan, en grundskola för barn i åldrarna 6 till 12 år och ett fritidshem, finns vid Mariestadsvägen ca 450 m söder om planområdet. Ytterligare 250 m söderut finns Björkedungens förskola för barn från 1 till 5 år.

Ca 1000 m sydväst om området finns ett affärscentrum med ett stort utbud av varor.

Skyddsrum

Skyddsrum byggs först i ett s.k. anpassningsskede. Exploatören skall begära ett skyddsrumsbesked från Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och parkering

Föreslagen intern-/bostadsgata ansluts till Mariestadsvägen ca 70 m söder om korsningen med Gamla Törebodavägen (regleras med utfartsförbud på plankartan).

Mariestadsvägen ingår i huvudnätet för fordonstrafik och har en trafikmängd på ca 4000 fordon/dygn utanför planområdet och den tillåtna högsta fordons hastigheten är 50 km/h.

En cirkulationsplats kommer eventuellt att anläggas i korsningen Vadsbovägen – Gamla Törebodavägen norr om programområdet.

Enligt Skövde kommuns p-platsnorm bedöms parkeringsplatsbehovet till 12,5p / 1000 m² BTA (32p-platser till 34 lgh). Med tanke på avståndet till centrum och att det blir förbjudet att parkera på Mariestadsvägen uppskattas behovet till 1,3 p per lägenhet BTA (44 p-platser). På illustrationskartan redovisas 44 p-platser.

Kollektivtrafik

Mariestadsvägen trafikeras av busslinje 1 (Kärnsjukhuset – Centrum - Skultorp) och busshållplatser finns på bekvämt gångavstånd från området (längst ca 300 m).

Gång- och cykeltrafik

Gångbanan utmed Mariestadsvägens västra sida kommer att vara kvar (allmän platsmark – gata)

Utmed Mariestadsvägens östra sida finns en gång- och cykelväg som ingår i huvudnätet för Gc-vägar.

I anslutning till infarten till föreslagna bostäder kommer en säker överfart att anordnas för gång- och cykeltrafiken över Mariestadsvägen till bef. gång- och cykelväg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet framgår av Ledningskartan till planförslaget, bilaga F.

Vatten och avlopp

Byggnaden kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät. En vattenledning (v 200 mm) korsar planområdet i öst – västlig riktning i områdets södra del.

Dagvatten

Dagvattnet skall tas omhand lokalt och i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy (Dagvattenpolicy för Skövde kommun, 2004 01-09). En dagvattenhanteringsplan skall upprättas och innehållet skall redovisas senast i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Förutsatt att de geotekniska förutsättningarna finns för LOD kommer ingen bräddning till kommunens dagvattennät att tillåtas från området.

El- och teleförsörjning

Bostäderna kommer att anslutas till kommunens elnät (Skövde Elnät).

Mellan planområdets västra gräns och Vadsbovägen finns två högspänningskablar (2x40 kV) som ägs av Skövde Elnät och telekablar som ägs av Telia Sonera. Kablarna som går utmed Vadsbovägen kommer att ligga kvar.

Inom planområdet och utmed dess västra gräns finns en signalkabel (Skövde Elnät) som behöver flyttas närmare Vadsbovägen på en sträcka av ca 150 m för att ge plats åt planerad uppfyllnad.

Telekablar finns inom planområdet strax väster om Mariestadsvägen. Telekablar kan komma att behöva flyttas för att göra det möjligt att plantera en trädrad utmed gatan.

Telekablar finns också i den södra delen av området och sträcker sig i öst - västlig riktning. Kablarna kommer att kunna ligga kvar.

Bredband

Optokanalisation finns utmed och väster om Vadsbovägen och utmed Gamla Törebodavägen.

Uppvärmning

Det finns möjlighet att ansluta föreslagen bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät (Skövde Värmeverk AB) i Mariestadsvägen.

U-områden

Kablar och ledningar som inte skall flyttas säkerställs på plankartan med ett u-område (område för underjordiska ledningar)

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Avfallsbolaget Östra Skaraborg har i programsamrådet lämnat ett principförslag som överlämnats till byggherren. Frågan kommer att diskuteras mellan byggherren, bygglovchefen och Avfallsbolaget Östra Skaraborg och vara avgjord innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

INVERKAN PÅ MILJÖN

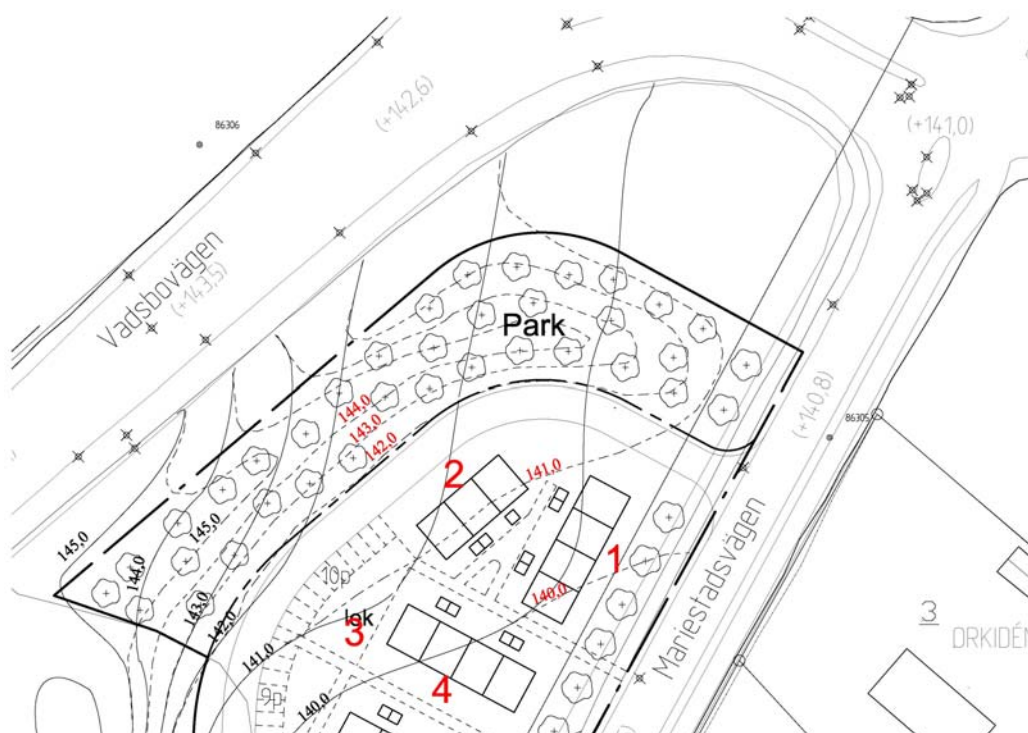
Vägrafikbuller

Den dominerande miljöpåverkan på planerad bebyggelse är buller från omkringliggande gator. Trafikmängden är 18000 fordon/dygn på Vadsbovägen och 4000 fordon/dygn på Mariestadsvägen.

Gällande gräns-/riktvärden:

1. 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
2. 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (22.00 – 07.00, får överskridas högst 5 ggr per natt)
3. 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet (vid fasad)
4. 55 dB(A) ekvivalentnivå på minst ett uteutrymme/balkong i anslutning till bostad/lägenhet (frifältsvärdet 52 dB(A))
5. 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (frifältsvärde 67 dB(A))

Tekniska kontoret har gjort vägrafikbullerberäkningar för bostäderna närmast Vadsbovägen (punkt 2) och Mariestadsvägen (punkterna 1 och 4) och vid en plats för lek (punkt 3). Beräkningarna grundar sig på att en jordvall blir anlagd mot Vadsbovägen.



Beräkningarna visar följande resultat:

mätunkt/våning	ekvivalent nivå dB(A)	maximal nivå dB(A)
1/ vån 1	56	76
1/ vån 2	57	75
2/ vån 1	48	55
2/ vån 2	51	58
3/ lekplats	49	56
4/ vån 1	48	68
4/ vån 2	51	71

Gränsvärdet 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad överskrider något vid punkt 1 mot Mariestadsvägen men samtidigt kan man konstatera att bullervärdena på andra sida byggnaden mot gården är betydligt lägre. Uteplatser kommer att anordnas i soliga och bullerskyddade lägen.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen kommer det att göras en radonmätning som visar radonhalten i jordluften. Resultatet kommer att redovisas i utställningshandlingarna.

Riskbedömning

Vadsbovägen är enligt länsstyrelsen inte klassad som transportled för farligt gods. Vissa transporter med farligt gods sker dock och då huvudsakligen av brandfarlig vara (petroleumprodukter).

Vadsbovägen trafikeras under ett dygn av ca 18 000 fordon och högsta tillåtna fordons hastighet är 70 km/h. Avståndet mellan Vadsbovägen och närmaste byggnad är ca 50 m och i området mellan vägen och byggnaderna kommer en jordvall att anläggas.

Sannolikheten för att en olycka skall inträffa med en tankbil på Vadsbovägen vid planområdet bedöms som mycket liten.

Med tanke på väntad låg olycksfrekvens, avståndet från Vadsbovägen till föreslagna bebyggelse och planerad jordvall bedöms planförslaget uppfylla Plan och bygglagens (PBL) krav på hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område som skall beaktas vid all planering. En miljö kvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensenpartiklar (PM 10) och ozon bedöms inte överskridas för planområdet.

Föroreningar (mark)

I samband med den geotekniska undersökningen skall förekomsten av lättflyktiga petroleumkolväten undersökas. Resultatet kommer att redovisas i utställningshandlingarna.

Övrigt

Konsekvenser beträffande kulturhistoriska värden och vegetation har redovisats under rubrikerna Fornminnen och Mark och vegetation.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden för denna plan är tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Beträffande fastighetsbildning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Per-Ove Andersson, Tekniska kontoret, Karin Kjellberg Miljö- och Hälsoskyddskontoret, Sören Jenefeldt, Näring- och Samhålsbyggnadsenheten och Dorota Andersson och Marie-Anne Eriksson, Plan, Bygg och Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare